



Guido Ferrara *Giuliana Campioni Ferrara* *Nicola Ferrara*

COMUNE DI CARUGATE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DEI SERVIZI

NORMATIVA TECNICA

Con aggiornamenti in base alle osservazioni assentite
Carugate, 23 marzo 2010



ferrara associati - studio di progettazione ambientale

DR. ARCH. GIULIANA CAMPIONI FERRARA / DR. ARCH. NICOLA FERRARA
PROF. ARCH. GUIDO FERRARA, ORDINARIO DI ARCHITETTURA DEL PAESAGGIO ALL'UNIVERSITÀ DI FIRENZE
VIA Ghibellina 81 - 50122 FIRENZE

C.F. E IVA: 04897570489 / [HTTP://www.ferrarassociati.it](http://www.ferrarassociati.it)
tel 055.2476221-fax 055.244153 / E-MAIL: info@ferrarassociati.it

PROF. DR. SEBASTIANO CONTE
VIA SAN LIGUORI 2 - 80070 - BARANO D'ISCHIA
C.F.: CNTSST45A03A617G
TEL.E FAX 081.906455 - / E-MAIL: s.conte@tin.it



Luca Giulio Cazzani *gabriele Micheli*

INDICE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO....Errore. Il segnalibro non è definito.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO I- GENERALITÀ.....	3
Art. 1 - Finalità del Piano dei Servizi	3
Art. 2 - Elaborati e contenuti	3
Art. 3 - Campo di applicazione del Piano dei Servizi	3
Art. 4 - Strumenti e modalità attuative.....	4
CAPO II - TIPOLOGIE DEI SERVIZI	4
Art. 5 - Zone per standard urbanistici.....	4
Art. 6 - Aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.....	4
Art. 7 - Zona Vpa - verde pubblico attrezzato.....	5
Art. 8 - Zona F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune	6
Art. 9 - Zona F2 - Aree per l'istruzione.....	6
Art. 10 - Zona P - Aree per parcheggi pubblici.....	6
Art. 11 - Viabilità	7
CAPO III- RETI ECOLOGICHE.....	8
Art. 12 - Rete ecologica	8



Carugate

PGT Carugate - Norme di attuazione del Piano delle Regole



COMUNE DI CARUGATE

PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I- GENERALITÀ

Art. 1 - Finalità del Piano dei Servizi

1. In applicazione di quanto disposto dall'art.9 della L.R.11.3.2005, n.12, il Piano dei Servizi persegue la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, unitamente alle aree destinate ad accogliere insediamenti di edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde ed i corridoi ecologici, al servizio delle funzioni insediate e di quelle previste.

2. Esso tiene conto delle dotazioni già esistenti, di proprietà sia pubblica che privata, e individua quelle di nuova previsione, sulla base del fabbisogno della utenza complessiva ipotizzata, dettando le modalità della loro realizzazione.

Art. 2 - Elaborati e contenuti

1. Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:

Elaborati

Relazione

Quadro riassuntivo delle tipologie di servizi esistenti e previsti

Normativa tecnica

Tavole grafiche

Tav.10.- Previsioni di carattere territoriale

Tav.11.- Sistema viario, percorsi e reticolo idrico minore

Tav.12.- Reti ecologiche, attrezzature e servizi

Art. 3 - Campo di applicazione del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi disciplina le attività e le iniziative finalizzate alla dotazione e gestione delle opere di interesse pubblico, anche se di proprietà privata, mediante le quali vengono garantiti gli standard urbanistici essenziali alla popolazione locale, a quella non residente ma gravitante sul territorio comunale per motivi di lavoro, a quella che frequenta la località per motivi turistici.



Luca Giulio Cazzani *gabriele Micheli*

2. Esso riguarda tutte le opere che rientrano nella qualificazione di standard urbanistici, nonché quelli che sono finalizzati a garantire servizi di interesse pubblico generale.
3. Rientrano nel campo di applicazione anche gli interventi di edilizia residenziale pubblica.
4. Una parte dei servizi di nuova previsione è stata direttamente individuata, mentre una restante parte verrà individuata all'interno degli ambiti di trasformazione, nel contesto dei piani attuativi o programmi integrati di intervento. Essa sarà quantificata con precisione e localizzata in sede di formazione ed approvazione dei predetti piani attuativi, che determineranno la precisa configurazione urbanistica delle relative previsioni dal Piano delle Regole.

Art. 4 - Strumenti e modalità attuative

1. I servizi dei quali tratta la presente disciplina si distinguono fra quelli che l'Amministrazione Comunale riserva alla propria iniziativa realizzativa, anche mediante forme di compartecipazione della iniziativa privata, nell'ambito del programma pluriennale delle opere pubbliche, e quelli la cui realizzazione viene lasciata alla libera iniziativa dei privati, sulla base di convenzione stipulata con il Comune.
2. A tutti i terreni compresi in zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per standard urbanistici, localizzate direttamente dal PGT e non inserite in ambiti soggetti a piani attuativi o a strumenti di programmazione negoziata, nonché attribuite alla realizzazione diretta da parte del Comune, viene attribuito un indice di utilizzazione fondiaria (UF) teorico, pari a 0,20 mq/mq. La SLP che si ottiene dalla sua applicazione potrà essere utilizzata su altro terreno edificabile, sia nell'urbano consolidato che nelle zone di trasformazione, anche alienata a terzi con atto pubblico, nel caso in cui il proprietario ceda al Comune il suolo corrispondente bonariamente e a titolo gratuito, e non provveda direttamente alla realizzazione e gestione della attrezzatura mediante convenzione.

CAPO II - TIPOLOGIE DEI SERVIZI

Art. 5 - Zone per standard urbanistici

1. Sono quelle aree riservate dall'Amministrazione Comunale, mediante acquisizione o assoggettamento ad uso pubblico, alle realizzazioni di edifici, impianti ed attrezzature di uso ed interesse collettivo, in applicazione di quanto disposto dall'art.3 del D.M.2.4.68, n.1444, nonché ad altre attrezzature di interesse generale comunale e sovracomunale, tutte rientranti, ai sensi di quanto disposto dall'art.9 della L.R.11.3.2005, n.12, nel Piano dei Servizi.
2. Esse sono contraddistinte con sigla diversa per ciascuna categoria, ancorché interessate da attrezzature già esistenti o di progetto.
3. Laddove esse siano già esistenti e di proprietà privata, restano tali con vincolo di destinazione permanente, purché se ne garantisca l'uso pubblico, anche a titolo oneroso, mediante convenzione con il Comune.

Art. 6 - Interventi destinati all'edilizia residenziale pubblica

1. Il Piano prevede che una quota pari a 153 vani, di quelli previsti per edilizia residenziale, venga riservata ad edilizia economica e popolare, da realizzare con attribuzione



Luca Giulio Cazzani *gabriele Micheli*

di potenzialità edificatoria specifica ad insediamenti in altre zone residenziali, in maniera da conseguire l'inserimento in esse di quote di alloggi, da assegnare a soggetti che abbiano i requisiti oggettivi e soggettivi per accedere a tale tipologia di edilizia residenziale.

2. A tale scopo il Piano non prevede zone appositamente destinate ad insediamenti di edilizia economica e popolare, ma ne prevede l'inserimento negli ambiti di trasformazione, con specifiche quote di edificabilità a destinazione residenziale. Pertanto, i relativi indici sono compresi in quelli degli ambiti di trasformazione e delle rispettive schede contenute nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

3. Inoltre, vi è una quota di 136 vani che non è già localizzata negli ambiti di trasformazione, ma viene mantenuta nella disponibilità della Amministrazione Comunale, quale quota da localizzare nel contesto dei piani attuativi o programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione, al fine di incentivare soluzioni ed interventi di valore strategico.

Art. 7 - Zona Vpa - verde pubblico attrezzato

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di nuclei elementari di verde, dei parchi di quartiere, delle aree gioco bambini, delle aree sportive.

2. In esse sono consentite costruzioni atte ad integrare tali destinazioni (attrezzature per giochi dei bambini, con chioschi, ritrovi, edicole per giornali) oppure impianti sportivi (piscine, campi di pattinaggio, campi sportivi in genere, quali bocce, tennis, calcio, basket, pallavolo, minigolf, pattinaggio, con relative strutture di servizio), nonché piste da ballo all'aperto.

3. Il Comune può rilasciare titolo ad intervenire su tali aree a società, ad associazioni sportive, nonché a privati per la realizzazione di attrezzature e servizi per il gioco e lo sport, chioschi e ristori. In tali casi il permesso di costruire può essere rilasciato solo mediante stipula di convenzione o atto d'obbligo dal quale risulti:

- a) la contestuale cessione dell'area a titolo gratuito al Comune;
- b) l'impegno del richiedente a cedere a titolo gratuito al Comune le attrezzature realizzate entro un numero di anni non superiore a 50;
- c) l'impegno del richiedente a mantenere la destinazione d'uso prevista dal progetto ed in particolare a garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura anche attraverso un controllo del Comune sull'organizzazione ed i prezzi dell'attività.

4. Quando si tratti di terreni di proprietà di Parrocchie o dei benefici parrocchiali l'interesse pubblico è soddisfatto dall'attività di interesse comune che viene esercitata in dette strutture. In tali casi gli interventi possono essere eseguiti dagli Enti proprietari con stipula della convenzione di cui al comma precedente il cui contenuto sia limitato a quanto stabilito dalla lettera c) del medesimo, con esclusione degli obblighi di cui alle lettere a) e b).

5. È consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici

- HE = adeguata esigenze
- UF = 0,60 mq/mq per campi coperti e scoperti
- DC = 5,00 ml
- DE = 10,00 ml
- DS = 5,00 ml



Luca Giulio Caspani *gabriele Xicholfer*

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione); un posto macchina ogni 50 mq di ufficio.

Art. 8 - Zona F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune

1. Sono destinate alla realizzazione di attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, amministrative, religiose, per pubblici servizi e similari. Fra esse possono essere inclusi centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati comunali, ufficio postale, centro sociale, ospedale e ambulatorio, caserma Carabinieri o di altra arma, chiese e centri parrocchiali, centri studi e museo delle attività tipiche locali, ecc.

2. È ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

HE = adeguata esigenze

UF = 0,65 mq/mq

DC = 5,00 ml

DE = 10,00 ml

DS = 5,00 ml

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione); un posto macchina ogni 50 mq di ufficio.

3. Nelle aree riservate alle attrezzature di interesse comune può essere autorizzata una abitazione per il custode per un massimo di 100 mq di SLP.

Art. 9 - Zona F2 - Aree per l'istruzione

1. Comprende le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione al fine del rispetto dello standard stabilito dalla legge.

2. Sono riservate alla realizzazione di edifici scolastici relativi alla istruzione pre-obbligo ed a quella dell'obbligo, nonché di attrezzature ad essi connessi e complementari.

3. È ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica, per tipologia di scuola, e col rispetto dei seguenti indici minimi:

DE = 10,00 ml

DC = 5,00 ml

DS = 5,00 ml

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione); un posto macchina ogni 50 mq di ufficio.

4. È ammessa anche in queste zone l'abitazione per il custode per un massimo di 100 mq di SLP.

Art. 10 - Zona P - Aree per parcheggi pubblici

1. Comprendono le aree dove esistono o devono essere localizzate le superfici per parcheggio pubblico determinate nella misura stabilita dalla normativa vigente sugli standards urbanistici (2,5 mq/ab).

2. È consentita la costruzione di parcheggi in sili su più livelli.



Luca Giulio Cazzani *gabriele Micheli*

3. È ammessa la realizzazione da parte di privati, sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle disposizioni della L.24.3.1989, n.122, e successive modificazioni ed integrazioni derivanti anche da legislazione regionale.
4. Per quelle che saranno individuate in sede di formazione ed approvazione dei Piani Esecutivi sarà prevista la realizzazione e cessione al Comune, eventualmente anche con il solo assoggettamento ad uso pubblico perpetuo, in caso di Lottizzazione o di altro strumento attuativo, sulla base della relativa convenzione, oppure la realizzazione diretta del Comune, o con le modalità di cui al precedente comma negli altri casi.
5. Le norme di ogni singola zona prescrivono inoltre le quantità minime di aree da riservare a parcheggio privato (SP), comunque realizzabili su aree o in costruzioni private (purché sempre frazionabili in "posti macchina" o box), in ottemperanza a quanto disposto dall'art.41 della Legge Urbanistica Nazionale, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, con fissazione di quote minime di posti auto, secondo la Tabella A, allegato alle Norme del Piano delle Regole.

Art. 11 - Viabilità

1. Comprendono tutte le sedi stradali con i relativi snodi, svincoli, allargamenti e piazze.
2. L'indicazione grafica riportata sulle tavole di azionamento delle strade, dei nodi stradali e di tutte le infrastrutture relative ha valore di massima.
3. Per la classificazione delle strade si fa rinvio a quanto stabilito dal D.M.1.4.1968, n.1404, ed alle innovazioni introdotte dall'art.2 del D.Lgs. 30.4.1992, n.285, e successive modificazioni ed integrazioni.
4. In tutte le zone territoriali omogenee, per la distanza dal ciglio stradale delle nuove costruzioni si devono applicare le norme previste dal D.M.1.4.1968, n.1404, come innovate dagli artt.26 e 28 del DPR 16.12.1992, n.495, successivamente modificati dal DPR 26.4.1993, n.147, anche in assenza di apposita individuazione grafica della fascia di rispetto.
5. La Tav. 11 del PGT individua la "viabilità urbana da riqualificare", ovvero le strade carrabili che prioritariamente necessitano di interventi di miglioramento dell'arredo urbano, nelle quali è prevista la piantagione di piante ad altofusto disposte in filare, predisposizione e pavimentazione di aree di sosta per pedoni (poket parks), illuminazione notturna, eventuale riapertura di rogge, creazione di piste ciclabili, ecc. L'intervento previsto ha natura progettuale secondo un disegno unitario che comporti la riqualificazione del paesaggio urbano nel suo insieme. L'intervento è da coordinare con analoghe previsioni che attengono gli spazi aperti di uso pubblico compresi nei centri storici, in parte già realizzate o predisposte dall'Amministrazione Comunale, e quelle che potranno essere programmate entro i piani attuativi a cura dei privati previsti dal PGT nell'asse nord-sud che comprende Via Giuseppe Verdi, Via Fratelli Bandiera, Via della Cappelletta. A questo fine potrà essere opportunamente prevista dall'Amministrazione, con riferimento all'Art. 11, del D.L. 5.10.1993, n.398, convertito in L. 4.12.1993, n. 493, come modificato dall'art. 5, comma 3, della L. 30.4.1999, n. 136, una definizione strategica delle diverse tipologie di intervento, a livello di master plan degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, in modo da programmare e fornire qualità alle successive progettazioni.



Luca Giulio Caspani *gabriele Micheli*

PGT Carugate - Norme di attuazione del Piano delle Regole

CAPO III- RETI ECOLOGICHE

Art. 12 - Rete ecologica

1.- Al fine di produrre effetti positivi di rinaturazione, non operando in modo disaggregato nel territorio con microinterventi a "macchia di leopardo" legati alle iniziative dei singoli operatori, ma accorpando e programmando le azioni in una prospettiva di sistema a rete, la tavola 12 in scala 1:3000 riporta gli schemi di rete ecologica. Essi fanno capo a un doppio sistema di collegamenti fra ambienti naturali, agricoli e urbani, diversificati fra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche.

2. La prima tipologia, a livello territoriale, fa riferimento ad una geometria fondata su aree centrali (Parchi del Molgora e delle Cave Est) e su fasce di connessione atte a consentire lo scambio di individui (aree agricole ordinarie), alcune delle quali proposte come interruzione significativa del tessuto urbano. Con l'azione degli appositi enti di gestione dei Parchi di livello sovracomunale, essa gioca un ruolo specifico nel mantenimento degli equilibri esistenti nel territorio, in quanto struttura idonea a perseguire la conservazione e miglioramento della biodiversità e della riproduzione della vita animale e vegetale, a garantire gli scambi tra popolazioni, a favorire la difesa e il riequilibrio idrogeologico, a ottimizzare la produttività e la protezione degli ecosistemi agrari attraverso la ricostituzione dell'ecotessuto e l'incremento della vegetazione non colturale. Di norma in tutte queste aree è vietata la realizzazione di barriere fisiche continue (recinzioni, parapetti, protezioni di strade e ferrovie, arginature, muri di sostegno, ecc.) ed è suggerita la minimazione di quelle esistenti. E' altresì auspicato il rafforzamento delle macchie di campo e di tutte le alberature e in filare e siepi di vegetazione non colturali.

3. La seconda tipologia, a scala urbana, è costituita dal sistema delle unità paesistiche proprie del territorio insediato e si traduce in micro-ambienti suscettibili di favorire il miglioramento dell'ambiente urbanizzato, mediante il contenimento e la mitigazione dell'inquinamento termico, idrico, atmosferico e acustico e l'equipaggiamento paesistico nonché il recupero di ambiti degradati, tramite la creazione di zone di ripristino dei valori naturali e la creazione di fasce di continuità paesistica, percorsi, ecc. Sono stati identificati:

- il tessuto non costruito compreso e diffuso a maglia entro l'urbano consolidato esistente;
- il verde di connessione e di equipaggiamento stradale;
- i nodi ecologici formati dalle aree più estese a parchi e giardini privati e dalle macchie del verde urbano d'uso pubblico;
- i corridoi ambientali, nel nostro caso individuati sia dal sistema delle rogge, presenti in larga misura entro il tessuto urbano, sia dai corridoi ecologici urbani costituiti dalle piste ciclabili e loro pertinenze.

4. In queste aree da un lato sarà da evitare ogni forma di uso che impedisca la libera circolazione ed il transito e dall'altro è suggerito un progressivo equipaggiamento vegetale a rete, fino al raggiungimento di vere e proprie green ways. Un progetto di fattibili-



Luca Giulio Caspani *gabriele Micheli*

PGT Carugate - Norme di attuazione del Piano delle Regole

tà di settore d'iniziativa comunale stabilirà se e dove operare la rimessa in pristino del reticolo idrico attualmente tombinato.